



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

PRÄSENTATION DES BBU-MARKTMONITORS 2006 - DYNAMISCHE BERLINER UND BRANDENBURGER WOHNUNGSMÄRKTE: WACHSENDE KAUFUMSÄTZE, ZUNEHMENDE REGIONALE UND PREISLICHE DIFFERENZIERUNG

17.01.2007 Fachinformation

Das Geschehen auf den Berliner und Brandenburger Märkten für Wohnimmobilien war 2005 und 2006 von einer wachsenden Dynamik geprägt. In Berlin führten stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern zu steigenden Kaufpreisen. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen sind. Insgesamt wird die Differenzierung des Mietenniveaus weiter zunehmen. Bei einer weiterhin rückläufigen Bautätigkeit ist bei der Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin bis 2011 mit einer leichten Zunahme der Nachfrage zu rechnen. Hingegen wird der Mietwohnungsbedarf im Berliner Umland moderat, im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg deutlich abnehmen. Folge kann hier ein wachsender Angebotsüberhang und Leerstand sein. Berlin: Anhaltendes Interesse der Finanzinvestoren Die Zunahme der Kauffälle bei Wohn- und Geschäftshäusern um 68 % 2005 geht vor allem auf das weiterhin anhaltende Interesse insbesondere ausländischer Finanzinvestoren zurück. Auch 2006 hielt diese Entwicklung an, wobei die Umsätze nach Geldwert sogar um 100 % zulegten. Bevorzugt wurden dabei Paketkäufe. Trotz steigender Preise kann von einem Anhalten der starken Nachfrage seitens dieser Investoren ausgegangen werden. Die steigenden Umsätze ermöglichten insbesondere für sanierte Altbauten in guten Lagen die Durchsetzung höherer Kaufpreise. Hier stieg das Preisniveau in manchen Bezirken im Westteil der Stadt vom 12- auf das 14-fache der Jahresnettomiete, während es im Ostteil vom 10- auf das 11-fache kletterte. In anderen Marktsegmenten blieben die Preise hingegen trotz der höheren Umsätze weitgehend stabil. Bei der Entwicklung der Mieten prägte sich die Tendenz zur Differenzierung weiter aus. Während die für sanierte Altbauten in guten Lagen erzielten Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um durchschnittlich sechs Prozent erhöht werden konnten, fielen die Steigerungen bei anderen Segmenten deutlich schwächer aus. Erneute Rückgänge wurden bei den Bestandsinvestitionen, vor allem aber beim Wohnungsneubau registriert. Betroffen war hier insbesondere der Mietwohnungsbau mit einem Absinken der Baugenehmigungen auf nur noch 267 Wohnungen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen bewegte sich die Bauaktivität innerhalb des langjährigen Korridors. Angesichts der demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen ist mittelfristig von einem wachsenden Bedarf bei kleineren Wohnungen, bei großen Wohnungen in guten Lagen sogar von einer Knappheit auszugehen. Bei Wohnungen mittlerer Größe hingegen wird es auch mittelfristig nicht zu einem Abbau der Angebotsüberhänge kommen. Brandenburg: Wachsende Umsätze bei stabilen Preisen Nach einem von Umsatzrückgängen gezeichneten 2004 verzeichnete auch der brandenburgische Wohnimmobilienmarkt 2005 und 2006 wieder wachsende Umsätze. 2005 stiegen sie um 17 %. Dabei zeigte sich eine zunehmende regionale Differenzierung. Während der zur Hauptstadtregion gehörende engere Verflechtungsraum mit Berlin zusammen mit dem Stadtgebiet Berlin beachtliche Umsatzsteigerungen verzeichnen konnte, blieb der äußere Entwicklungsraum des Landes in der Umsatzentwicklung deutlich zurück. So stiegen die Umsätze bei Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum um 23 %, im äußeren Entwicklungsraum dagegen nur um zehn Prozent. Im Unterschied zu Berlin standen im Land Brandenburg vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittelpunkt des Kaufinteresses, während Mehrfamilienhäuser weniger gefragt waren. Die Preise blieben insgesamt stabil, wobei im engeren Verflechtungsraum eine leichte Steigerung erfolgte,

während sie im äußeren Entwicklungsraum leicht nachgaben. Bei den Mieten konnten kaum Erhöhungen durchgesetzt werden. Mit vier Prozent erfolgten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU bei den ab 1991 errichteten preisfreien Wohnungen die höchsten Steigerungen, während der Mietanstieg in den meisten anderen Marktsegmenten zwischen 0,9 und 2,8 % lag. Dabei waren die Steigerungen im äußeren Entwicklungsraum niedriger als im engeren Verflechtungsraum. Hierin spiegelt sich auch die regionale Differenzierung in der Marktlage. Die Leerstände waren im äußeren Entwicklungsraum 2,5 Mal höher als im engeren Verflechtungsraum. Entsprechend sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die durchschnittlichen Mieten je Quadratmeter im engeren Verflechtungsraum um über neun Prozent höher als im äußeren Entwicklungsraum. Bei auch im Land Brandenburg rückläufiger Bautätigkeit entfielen mehr als zwei Drittel der Bauvorhaben auf den engeren Verflechtungsraum. Die Zahl der zum Bau angemeldeten Wohnungen sank hier um 9,8 %; im äußeren Entwicklungsraum waren es 28,8 %. Ebenfalls abnahmen die Investitionen in den Bestand. Nach Jahren hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsanstrengungen ist der diesbezügliche Bedarf weitgehend gedeckt. Bis 2011 ist mit einer anhaltend rückläufigen Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Dies gilt vor allem für den äußeren Entwicklungsraum, wo für 2011 ein Angebotsüberhang von 145.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern möglich ist. Im engeren Verflechtungsraum kann von einem Überhang von 34.100 Wohnungen ausgegangen werden. Dabei wird es sich insbesondere um mittelgroße Wohnungen handeln, wohingegen aufgrund demographischer und sozialer Faktoren bei kleineren Wohnungen mit wachsendem Bedarf zu rechnen ist. Zunehmen wird in ganz Brandenburg der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei im engeren Verflechtungsraum eine Nachfragesteigerung um elf, im äußeren Entwicklungsraum um drei Prozent erwartet wird.

Pressemappe